

17/9/03

27/12/04

תקנונים 4 - עפולה בית ילדים
תאריך: יולי 2003.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 12981/ע

הועדה המקומית משייבה מס' 20046011

מיום 24.10.01 החליטה

מנחם יבור

אינג' מ. כהן

מהנדס הוידה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 12981/ע
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.10.01 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 12981/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5237
מיום 16.11.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה.

תחום שיפוט מוניציפלי: ערית עפולה.

המקום: עפולה.

שם התכנית: עפולה-בית ילדים.

תכנית מספר: ג/ 12981

שינוי לתכנית מתאר עפולה ג/ 302 ול- ג/ 6273 המופקדות

ולתכנית מספר ג/ 5545 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12981
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.10.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12981
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5237
מיום 3305

אדריכל אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

עפולה-בית ילדים תכנית מספר ג/ 12981 שינוי לתכניות מתאר עפולה ג/ 302 ול- ג/ 6273 המופקדות ולתכנית מספר ג/ 5545 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

עפולה-בית ילדים.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 231000 צפון: 727125

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16774	-	20
16836	-	1
17765	-	3

(1.3) שטח התכנית: 22.4 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: עיריית עפולה- עיריית עפולה עפולה. טל: 04-6520345.

עורך התכנית:

אדריכל אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
 כורזים ד.נ חבל כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר עפולה ג/ 302 ול- ג/ 6273 המופקדות ולתכנית מספר ג/ 5545 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוקטובר 2001.	עדכון 1
ינואר 2002.	עדכון 2
יוני 2002.	עדכון 3
נובמבר 2002.	עדכון 4
דצמבר 2002.	עדכון 5
פברואר 2003.	עדכון 6
יולי 2003.	

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע כתום בתשריט.	שטח מגורים
- השטח הצבוע חום ותחום בחום כהה בתשריט.	שטח מבני ציבור
- השטח הצבוע ירוק בתשריט.	שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.	שטח חקלאי
- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.	דרך קיימת
- הדרך הצבועה בצבע אדום בתשריט.	דרך מוצעת
- השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.	דרך לביטול
- השטח הצבוע חום וקווים אלכסוניים בצבע שחור מעל בתשריט.	רחוב משולב
- השטח הצבוע פסים אנכיים בצבע אדום ירוק בתשריט.	שביל הלכי רגל
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוכו.	
גבול ומספר מגרש מוצע - קו רצוף דק בשחור ומספר שחור בתוכו.	

1.10 (טבלת שטחים :

מזב מוצע		מזב מאושר		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
5.8%	1.3	10.7%	2.4	שטח מגורים
79.5%	17.8	-	-	שטח מבני ציבור
3.6%	0.8	14.4%	3.2	שטח ציבורי פתוח
-	-	70.5%	15.8	שטח חקלאי
-	-	2.2%	0.5	רחוב משולב
3.1%	0.7	2.2%	0.5	דרך קיימת
8.0%	1.8	-	-	דרך מוצעת
100.0%	22.4 ד'	100.0%	22.4 ד'	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.1.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני ציבור.
- 2.1.2 שינוי יעוד משטח מגורים לשטח מבני ציבור ולדרכים.
- 2.1.3 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבני ציבור, שטח מגורים ושטח לדרכים.
- 2.1.4 שינוי יעוד משטח רחוב משולב לשטח מגורים.
- 2.1.5 התווית מערכת דרכים בשילוב עם המערכת הקיימת.
- 2.1.6 איחוד וחלוקה מחדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד למגרש	שטח עיקרי מוצע במ"ר למגרש	יעוד הקרקע
-	650	שטח מגורים
-	5531.6	שטח מבני ציבור

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח מגורים:

השטח הצבוע כתום בתשריט הינו שטח למגורים וישמש לבנית בתים חד ודו משפחתיים. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע חום ותחום בחום כהה ישמש כשטח בניני ציבור וחינוך, מתקני ספורט, מוסדות ציבור וכל שימוש ציבורי אחר שעל פי החוק יעודו מבנה ציבורי. זכויות והגבלות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל ומתקני תשתית.

3.1.4 דרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו דרך מאושרת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת. שטחים אלו ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. קווי הבניה יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים	1000	3	3	5
שטח מבני ציבור - מגרש 2006	16,000	10	3	5
- מגרש 2007	800	10	3	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/ מ"ר
שטח מגורים	60%	*	50%	10%	10%	60%
שטח מבני ציבור - מגרש 2006	35%	*	30%	5%	35%	35%
- מגרש 2007	60%	*	50%	10%	60%	60%

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יחיד למגרש מינימלי	מספר יחיד סה"כ לדונם	מספר מבנים למגרש מינימלי
	מס' קומות	במטרים			
שטח מגורים	2	8.5	6	4	1
שטח מבני ציבור - מגרש 2006	2	9	-	-	4
- מגרש 2007	2	9	-	-	1

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.
רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

3.3.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6. אשפה:

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 (הוראות כלליות

3.4.1. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.2. חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3. הפקעות:

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4. רישום:

- תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.4.5. היטל השבחה:

- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

- 3.4.6. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

- 3.4.7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8. חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

- 3.4.9. **שלביות:** התכנית תבוצע בשלב אחד.

- 3.4.10. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.11. תקפות התכנית:

- לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

- 3.4.12. **עודפי עפר:** עודפי עפר יאספו וירוכזו באתר מאושר.

חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: עיריית עפולה.

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 04-6934977-04 פקס. 04-6938468